



Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Białymstoku

Wydział Kształtowania Ustroju Rolnego

i Gospodarowania Zasobem

Sekcja Zamiejscowa w Suwałkach

BIA.WKUZ.GZSU.4240.8.2023.MWY.57

Suwałki, 30.10.2023 r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W BIAŁYMSTOKU

działając na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.) oraz w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżania ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz. U. z 2021 r., poz. 2092), **podaje** do publicznej wiadomości **wykaz** nieruchomości **przeznaczonej do sprzedaży**, wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, położonej na terenie gminy **Szudziałowo**, powiat **sokólski**, województwo **podlaskie**.

I. Przedmiotem wykazu jest niżej określona nieruchomość:

Nieruchomość niezabudowana, położona na terenie gminy Szudziałowo, składająca się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów obrębu **Harkawicze**, o numerze: **21/3** o powierzchni **48,3572** ha i **21/4** o powierzchni **48,3572** ha. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Sokółce IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr **BI1S/00042735/1**.

Według danych z ewidencji gruntów i budynków ogólna powierzchnia nieruchomości wynosi **96,7144** ha, w tym:

- ❖ **użytki rolne – 84,9783 ha**, w tym:
 - ❖ grunty orna o łącznej powierzchni 81,0822 ha, w tym klasy gruntów: RIVa- 11,3886 ha, RIVb- 40,9830 ha, RV- 18,050 ha, RVI- 9,8056 ha,
 - ❖ pastwiska trwałe o łącznej powierzchni 3,5449 ha, w tym klasy gruntów: PsIV- 2,202 ha, PsV- 1,3397 ha,
 - ❖ grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych o łącznej powierzchni 0,3512 ha, w tym klasy gruntów: Lzr-RV- 0,3228 ha, Lzr-RVI- 0,0284 ha,
- ❖ **las** o łącznej powierzchni **9,4991 ha**, w tym klasy gruntów: LsV- 9,4991 ha,
- ❖ **nieużytki** o łącznej powierzchni **2,2370 ha**, w tym klasy gruntów: N- 2,2370 ha,

Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży położona jest poza obszarem zwartej zabudowy wsi, w obszarze terenów rolnych i zadrzewionych, przy drodze lokalnej biegnącej w kierunku wsi Babiki. Nieruchomość tworzą dwie sąsiadujące ze sobą działki, posiadające kształt nieforemnych wieloboków o bardzo dużej powierzchni i pofałdowanej konfiguracji, jednakże nie stwarza to problemów w uprawie. W obszarze nieruchomości znajduje się kilka mniejszych enklaw stanowiących tereny zadrzewione i leśne, w których dominuje drzewostan sosnowy, częściowo o walorach drewna użytkowego. Pozostałą przeważającą część nieruchomości tworzą użytki rolne.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórza Sokólskie (nr rej. CRFOP: PL.ZIPOP.1393.OCHK.265).

Przedmiotowa nieruchomość obciążona jest wieloletnią umową dzierżawy.

Cena nieruchomości wynosi

- 3 589 980 zł,

W cenie nieruchomości ujęte są koszty przygotowania jej do sprzedaży.

Zgodnie z zaświadczeniem znak GG.6727.120.2023 z dnia 15.09.2023 roku, wydanym przez Urząd Gminy w Szudziałowie, przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w związku z utratą ważności z dniem 31.12.2003 roku. W nieobowiązującym planie działki wchodzące w skład przedmiotu sprzedaży figurowały jako tereny do rolniczego wykorzystania.

Dla przedmiotowych działek Gmina Szudziałowo:

- nie przystąpiła do opracowania planu zagospodarowania przestrzennego,
- nie przystąpiła do wprowadzenia zmian w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”,
- nie zamierza podejmować czynności w sprawie uchwalenia lub zmiany zarówno miejscowego planu, jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- nie podjęła uchwały o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji, Specjalnej Strefy Rewitalizacji i ustanowieniu na rzecz Gminy prawa pierwokupu nieruchomości położonych a obszarze rewitalizacji.

Na przedmiotowych działkach:

- nie jest planowany przebieg jakichkolwiek tras komunikacyjnych (dróg),
- nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych i kopalin,
- nie jest planowana budowa siłowni wiatrowych, baterii fotowoltaicznych oraz innych urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii,
- nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie została wydana decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego i nie toczy się postępowanie administracyjne w celu jej wydania.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szudziałowo” przedmiotowe działki figurują jako tereny do rolniczego wykorzystania.

II. Pozostałe informacje:

- 1) Nieruchomość sprzedawana jest zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanym przez właściwe miejscowo starostwo powiatowe. Nabywający zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia w umowie sprzedaży, że nie będzie występował z żadnymi roszczeniami wobec sprzedającego z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży geodeta wykaże inną powierzchnię niż jest to oznaczone w dokumentach wyżej wymienionych.
- 2) Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.), pierwszeństwo w nabyciu ww. nieruchomości, po cenie określonej powyżej, przysługuje dzierżawcy zbywanej nieruchomości, jeżeli dzierżawa trwała faktycznie przez okres co najmniej 3 lat.
- 3) W zakresie pierwszeństwa nabycia nie stosuje się art. 596-602 kodeksu cywilnego.
- 4) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa **zastrzega sobie możliwość odstąpienia** od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe istotne okoliczności, w tym w szczególności nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z KOWR.
- 5) Zgodnie z art. 28a ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.), Nabywca, przed zawarciem umowy sprzedaży, zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia, iż w wyniku nabycia przedmiotowej nieruchomości, łączna powierzchnia użytków rolnych:
 - a) będących jego własnością nie przekroczy 300 ha oraz
 - b) nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez niego nie przekroczy 300 ha.

Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

Składający oświadczenie jest zobowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy(a) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.” Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.
- 6) Zgodnie z art. 29 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.), Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa **przysługuje prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka.
- 7) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa **zastrzega sobie** możliwość wprowadzenia do umowy sprzedaży **umownego prawa odkupu** nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na podstawie kodeksu cywilnego. Przedmiotowe prawo będzie przysługiwało KOWR przez okres 5 lat, licząc d dnia jej nabycia od KOWR z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej.
- 8) **Zawiadomienie o zamiarze zbycia za cenę i na warunkach podanych w zawiadomieniu będzie wiążące dla stron, o ile Dyrektor Generalny KOWR udzieli szczególnego pełnomocnictwa na sprzedaż tej nieruchomości.**
- 9) Zgodnie z art. 29b ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.), Nabywca ww. nieruchomości przed zawarciem umowy sprzedaży zobowiązany będzie do złożenia oświadczenia o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości.

Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

Składający oświadczenie jest zobowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy(a) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.” Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

10) Nabywcę w akcie notarialnym zobowiąże się do:

- 1.** nie przenoszenia własności nieruchomości nabytej z Zasobu przez okres 15 lat od dnia nabycia nieruchomości oraz do prowadzenia na niej w tym okresie działalności rolniczej, a w przypadku osób fizycznych do osobistego prowadzenia tej działalności, w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 1 UKUR,
- 2.** nie ustanawiania w okresie o którym mowa w pkt 1, hipoteki na nieruchomości nabytej z Zasobu na rzecz innych podmiotów niż KOWR,
- 3.** zapłaty kwoty w wysokości 40% ceny sprzedaży w przypadku:
 - a) niedotrzymania przez nabywcę nieruchomości któregośkolwiek z zobowiązań, o których mowa w pkt 1 i 2, albo
 - b) złożenia nieprawdziwego oświadczenia, o którym mowa w art. 29b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.),
- 4.** poinformowania w okresie, o którym mowa w pkt 1, o zamiarze zbycia nabytej nieruchomości, w przypadku, gdy KOWR nie przysuguje prawo pierwokupu albo zachodzi przypadek, o którym mowa w art. 4 ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego.

11) O ile przedmiotowa nieruchomość nie zostanie sprzedana a zasadach określonych wyżej, albo co do której przepisy te nie mają zastosowania, podlega sprzedaży w trybie publicznego przetargu ustnego (licytacyjnego) z tym, że nieruchomości rolne podlegają w pierwszej kolejności sprzedaży w trybie przetargu, w którym mogą uczestniczyć wyłącznie podmioty, o których mowa w art. 29 ust. 3b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2329 z późn. zm.).

Szczegółowe informacje o nieruchomości można uzyskać w OT KOWR w Białymstoku Sekcji Zamiejscowej w Suwałkach przy ulicy Sportowej 22, piętro I, pokój 26 (tel. 87 562 79 75, 506 176 679), w godz. od 8:00 do 15:00 każdego dnia roboczego.

Niniejsze wykaz podlega opublikowaniu **przez okres co najmniej 14 dni** przed dniem rozpoczęcia przetargu, tj. **od dnia 06.11.2023 roku do dnia 20.11.2023 roku** na tablicy ogłoszeń w siedzibie:

- 1) Urzędu Gminy w Szudziałowie,
- 2) Sołectwa wsi Harkawicze,
- 3) Podlaskiej Izby Rolniczej w Porosłach,
- 4) Podlaskiej Izby Rolniczej Biuro Powiatowe w Sokółce,
- 5) KOWR OT w Białymstoku,
- 6) SZ w Suwałkach,

oraz na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (www.nieruchomoscikowr.gov.pl/nieruchomosci/oferty).

Z up. Dyrektora OT KOWR
p.o. Z-CA DYREKTORA

Jarosław Lutyński